



# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ  
18 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 1986

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ  
63

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

#### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου γύρω από τα διοικητικά όρια των Δήμων Βόλου και Ν. Ιωνίας και των Κοινοτήτων Λιμνηίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγ. Ονουφρίου του Ν. Μαγνησίας και καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης.

#### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 1337/ 1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικώς ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α) και ειδικότερα την παρ. 1 του άρθρου 29 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 14 του άρθρου 8 του ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4/Α).
2. Τις διατάξεις του ν. 1585/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα το άρθρο 23 αυτού.
3. Την υπ' αριθ. 62/1984 πράξη του Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου.
4. Την υπ' αριθ. 24/1984 πράξη του Δημοτικού Συμβουλίου Ν. Ιωνίας.
5. Την υπ' αριθ. 4/1984 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Άνω Βόλου.
6. Την υπ' αριθ. 6/1984 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Άλλης Μεριάς.
7. Την υπ' αριθ. 8/1984 πράξη του Κοινοτικού Συμβουλίου Λιμνηίου.
8. Το υπ' αριθ. 317/1984 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών ν. Μαγνησίας προς τους δήμους και κοινότητες και το γεγονός ότι πέρασε άπρακτη η προθεσμία του άρθρου 27 του ν. 1065/1980 για τις Κοινότητες Αγ. Ονουφρίου, Αγριάς και Ανακασιάς.
9. Τις από 2.6.83 και 22.3.84 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Ν. Μαγνησίας.
10. Την υπ' αριθ. 1033/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Καθορίζεται ως ζώνη οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε) η εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή που εμπίπτει στα διοικητικά όρια των Δήμων Βόλου και Ν. Ιωνίας και των Κοινοτήτων Λιμνηίου, Αγριάς, Άλλης Μεριάς, Άνω Βόλου, Ανακασιάς, και Αγ. Ονουφρίου του νομού Μαγνησίας όπως τα όρια φαίνονται με κόκκινη

γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:10.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 717/1986 πράξη του και που συνοπτικό του αντίτυπο δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Ειδικότερα τα όρια της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) ορίζονται από:

— Το χείμαρρο Βρυχώνα έως την τομή του με την οδό εθνικού δικτύου προς ανατολικό Πήλιο.

— Την κοινοτική οδό προς Δράχεια μέχρι τη συνάντησή της με την αντίστοιχη του οικισμού Βροχιά και από εκεί προς δυσμάς μέχρι την τομή της τελευταίας με τα διοικητικά όρια της Κοινότητας Αγριάς.

— Τα διοικητικά όρια της Κοινότητας Αγριάς, μέχρι την τομή του με το χείμαρρο Καρούτα, η υψομετρική των 100,0 μ. μέχρι την τομή της με τα ανατολικά όρια της Κοινότητας Άλλης Μεριάς. Τα βορειο-ανατολικά όρια της ίδιας Κοινότητας, τα βόρεια διοικητικά όρια των Κοινοτήτων Άνω Βόλου, Ανακασιάς και Αγίου Ονουφρίου.

— Τα βόρεια διοικητικά όρια του δήμου Βόλου, πίσω από τον οικισμό της Αγίας Παρασκευής μέχρι τη συνάντησή τους με την οδό κοινοτικού δικτύου αμέσως ανατολικά από τα λατομεία του Σαρακηνού.

— Την προς βορράν, συνέχεια της ημιονικής οδού έως την υψομετρική των 120,0 μ. η υψομετρική των 120,0 μ. μέχρι τη συνάντησή της με την ημιονική οδό, δυτικά από το ΚΕΤΕ.

— Την ημιονική οδό προς νότο μέχρι τη συνάντησή της με την ασφαλτοστρωμένη οδό που εξυπηρετεί το ΚΕΤΕ.

— Την κοινοτική οδό προς δυσμάς μέχρι τη συνάντησή της με την οδό προς το Φυτόκο και σε ευθεία προέκταση έως ότου συναντήσει τα νέα διοικητικά όρια του δήμου Νέας Ιωνίας.

— Τα διοικητικά όρια του δήμου Νέας Ιωνίας.

— Το χείμαρρο βόρεια και ανατολικά από το λόφο Προφήτη Ηλία μέχρι τη συνάντησή του με τα ανατολικά διοικητικά όρια της Κοινότητας Λιμνηίου, στο βόρειο τμήμα της περιοχής του.

— Τα παραπάνω όρια της Κοινότητας Λιμνηίου μέχρι τη συνάντησή τους με τη νοητή κορυφογραμμή των λόφων που βρίσκονται στα νότια του οικισμού.

— Την προηγούμενη κορυφογραμμή μέχρι τη συνάντησή της με τα όρια της ζώνης προστασίας του τείχους των Παγασών.

— Το όριο της ζώνης προστασίας μέχρι τη συνάντησή του με τα Διοικητικά όρια του δήμου Βόλου και τέλος.

— Τα Διοικητικά όρια του δήμου Βόλου έως τη θάλασσα.

Άρθρο 2.

Μέσα στη Ζ.Ο.Ε. καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατατήρησης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές Ια, Ιβ, Ιγ, 2, 3α, 3β, 3γ, 3δ, που φαίνονται χρωματισμένα στο ίδιο ως άνω διάγραμμα ως εξής:

## 1. Περιοχές με στοιχείο 1α:

Στις περιοχές αυτές που περιλαμβάνονται κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων για χρήση μόνο κατοικίας.

Το κατώτατο όριο κατάρτισης των γηπέδων και το ελάχιστο εμβαδόν αυτών ορίζεται σε οκτώ χιλ. (8.000) τετρ. μέτρα.

Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία κατά τη δημοσίευση του παρόντος δ/τος έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλ. (4.000) τετρ. μέτρα.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση των κτιρίων της παραπάνω χρήσης ορίζονται ως εξής:

— Μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 120 τετρ. μέτρα.

— Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ένας (1) με μέγιστο ύψος αυτών τέσσερα και μισό (4,50) μ.

## 2. Περιοχές με στοιχείο 1β:

Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται εκτάσεις δασικές και αναδασωτέες οι οποίες υπόκεινται στους περιορισμούς του ν. 998/79 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» (ΦΕΚ 289/Α).

## 3. Περιοχές με στοιχείο 1γ:

Στις περιοχές αυτές για την προστασία της χλωρίδας τους επιτρέπονται εγκαταστάσεις για χρήσεις κοινής ωφελείας. Το κατώτατο όριο κατάρτισης και το ελάχιστο εμβαδόν των γηπέδων ορίζεται σε τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ. μ.

## 4. Περιοχές με στοιχεία 2:

Στις περιοχές αυτές στις οποίες περιλαμβάνονται εκτάσεις υπαρχουσών βιομηχανιών (ΜΕΤΚΑ, ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΚΗΣ, ΑΓΕΤ) εγκαταστάσεων Β.Ρ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων συμπληρωματικών των υφισταμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που προορίζονται για τον εκσυγχρονισμό και βελτίωση της παραγωγής, τη διακίνηση των πρώτων υλών ή των παραγομένων προϊόντων και την προστασία του περιβάλλοντος.

Το κατώτατο όριο κατάρτισης των γηπέδων και το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας αυτών ορίζεται το εμβαδόν που έχουν τα γήπεδα κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος.

## 5. Περιοχές με στοιχείο 3α:

Στις περιοχές αυτές στις οποίες περιλαμβάνονται καλλιεργήσιμες γεωργικές εκτάσεις επιτρέπεται η ανέγερση γεωργοκτηνοτροφικών και γεωργοκτηνοτροφικών κτιρίων, γεωργικών αποθηκών, αντλητικών εγκαταστάσεων, υδατοδεξαμενών, φρεατίων, θερμοκηπίων και κατοικιών.

Το κατώτατο όριο κατάρτισης και το ελάχιστον εμβαδόν των γηπέδων ορίζεται σε τέσσερις χιλιάδες (4.000) τετρ. μέτρα.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες που ορίζονται με τις παραγράφους 1 και 2 του από 24.5.1985 π. δ/τος «τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 270/Α).

Για την ανέγερση κατοικίας επιτρέπεται μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 120 τ.μ. μέγιστος αριθμός ορόφων 1 με μέγιστο ύψος 4,50 μ.

## 6. Περιοχές με στοιχείο 3β:

Στις περιοχές αυτές που περιλαμβάνονται εκτάσεις με τάσεις οικιστικής ανάπτυξης επιτρέπονται κατοικίες, γεωργοκτηνοτροφικά και γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια, γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές και φρεάτια καθώς και η ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων κοινής ωφελείας.

Το κατώτατο όριο κατάρτισης και το ελάχιστο εμβαδόν των γηπέδων ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τετρ. μέτρα.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4.000) τετρ. μέτρα.

## 7. Περιοχές με στοιχείο 3γ:

Στις περιοχές αυτές που περιλαμβάνονται εκτάσεις με τάσεις ανάπτυξης βιοτεχνικών και χονδρεμπορίου, επιτρέπεται η ανέγερση βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και αποθηκών για εξυπηρέτηση χονδρεμπορίου.

Το κατώτατο όριο κατάρτισης και το ελάχιστο εμβαδόν των γηπέδων ορίζεται σε τέσσερις χιλιάδες (4.000) τετρ. μέτρα.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία έχουν ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες που ορίζονται με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ/τος.

## 8. Περιοχές με στοιχείο 3δ:

Στις περιοχές αυτές στις οποίες περιλαμβάνονται γεωργικές εκτάσεις, επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών, γεωργοκτηνοτροφικών και γεωργοκτηνοτροφικών κτιρίων, γεωργικών αποθηκών, θερμοκηπίων, αντλητικών εγκαταστάσεων, υδατοδεξαμενών, φρεατίων.

Το κατώτατο όριο κατάρτισης και το ελάχιστο εμβαδόν των γηπέδων ορίζεται σε τέσσερις χιλιάδες (4.000) τετρ. μέτρα.

9. Στις ζώνες 1α, 3α, 3β και 3δ στην ανέγερση των κατοικιών επιβάλλεται η κατασκευή στέγης.

10. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των γηπέδων των ως άνω περιοχών εφαρμόζονται ανάλογα με τη χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος.

Ειδικά για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας όπου η χρήση αυτή προβλέπεται από το παραπάνω απαιτείται προηγούμενη έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 13 του ν. 1512/1985.

## Άρθρο 3.

1. Επιτρέπεται η επισκευή των υφισταμένων κτιρίων έστω και αν η χρήση τους δεν προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος ή οι όροι δόμησης τους αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος.

2. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερες ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελλος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων.

## Άρθρο 4.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

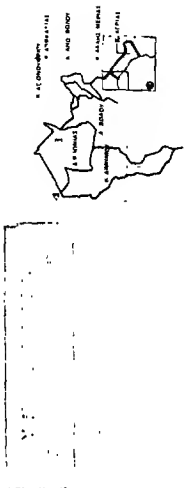
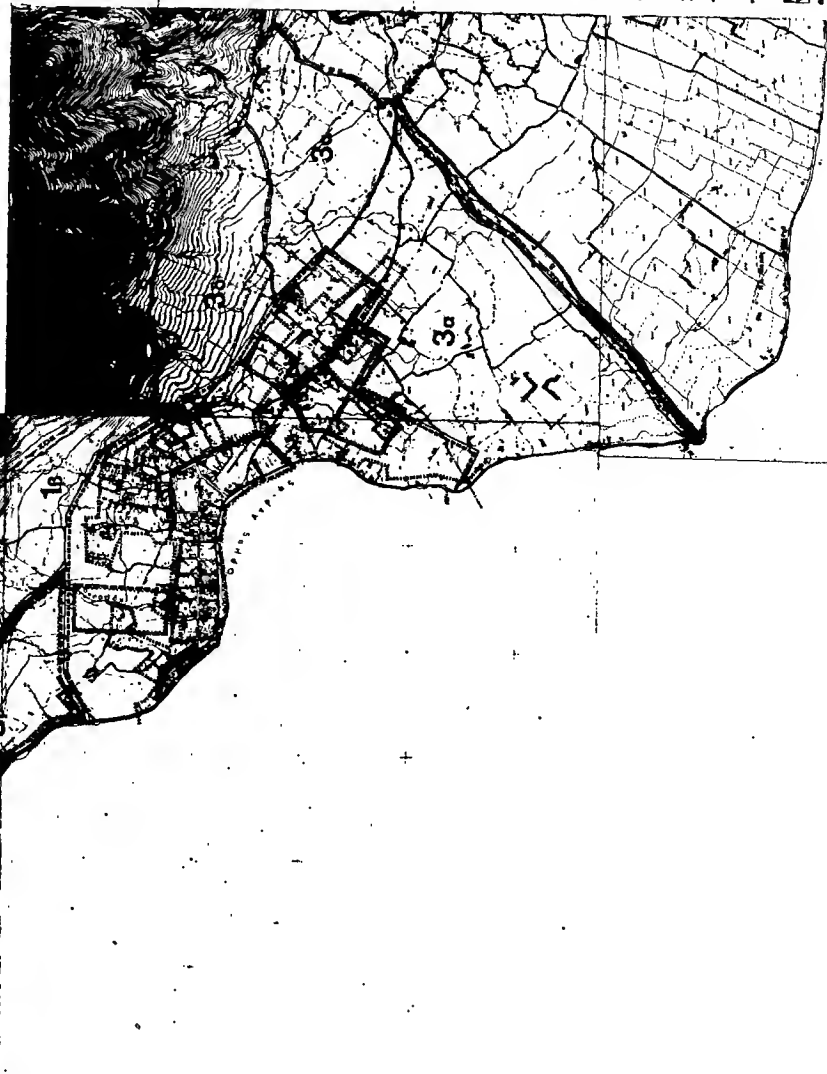
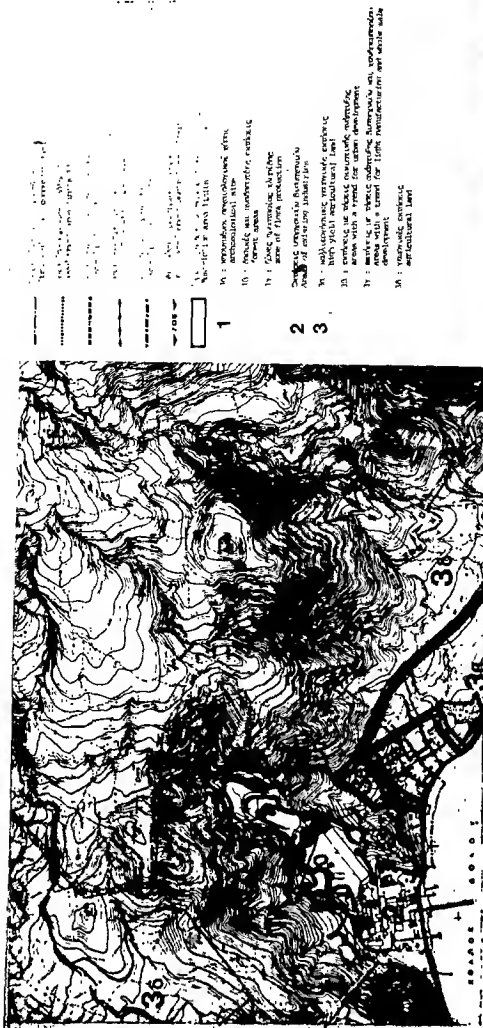
Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 17 Φεβρουαρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ  
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ





ΟΡΟΓΡΑΦΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: 1) Η ΕΛΛΑΣ "ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΝ" ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ. 2) Η ΕΛΛΑΣ "ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΝ" ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ. 3) Η ΕΛΛΑΣ "ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΝ" ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ.

NOTE: 1) THE LIMITS OF THE "ANTIKEMENON" ARE THE LIMITS OF THE HELLENIC STATE. 2) THE LIMITS OF THE "ANTIKEMENON" ARE THE LIMITS OF THE HELLENIC STATE. 3) THE LIMITS OF THE "ANTIKEMENON" ARE THE LIMITS OF THE HELLENIC STATE.

ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ

8.1.1914

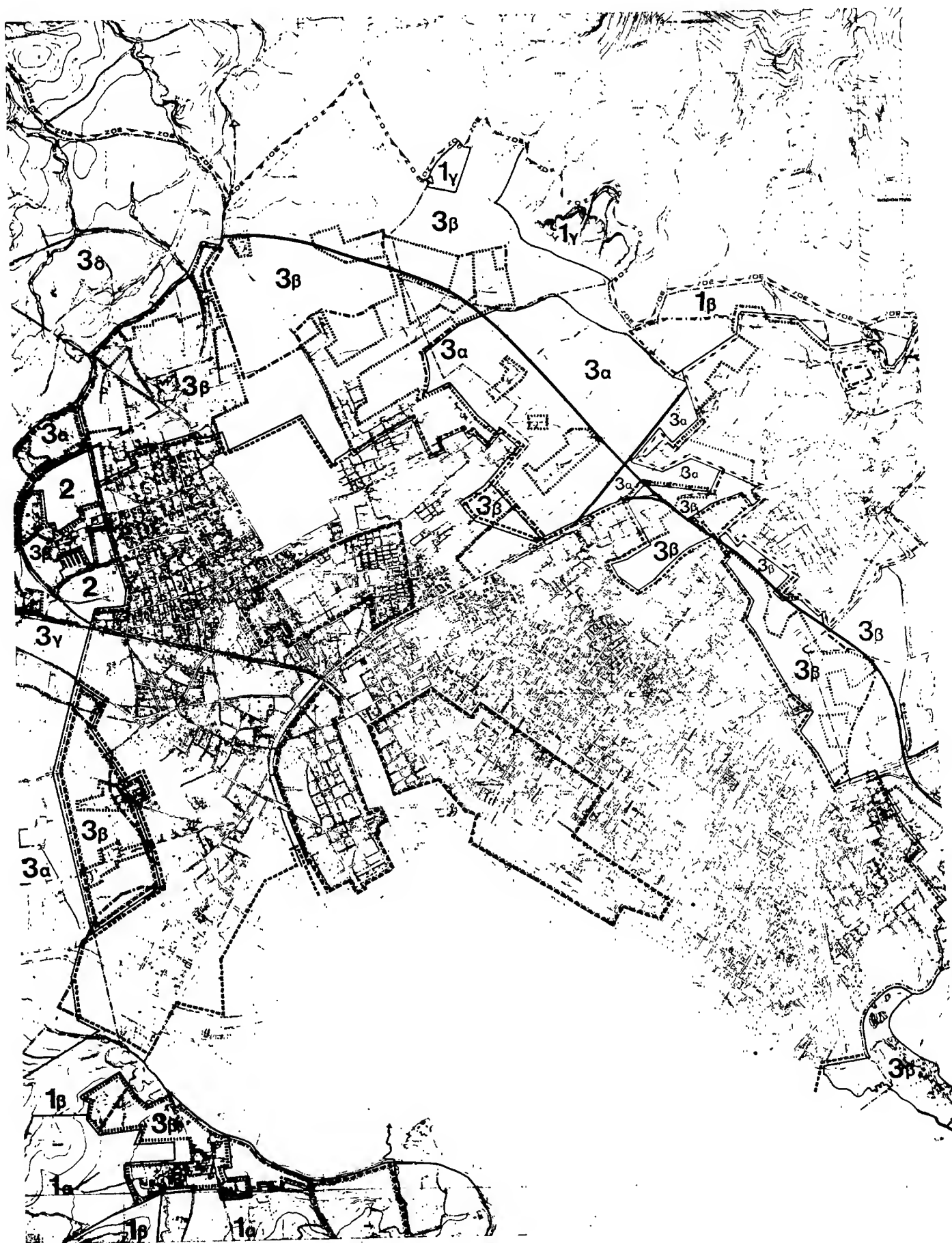
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ  
GENIKO POLEODOMIKO SYKROTHMA

ΖΟΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ Π-1.1

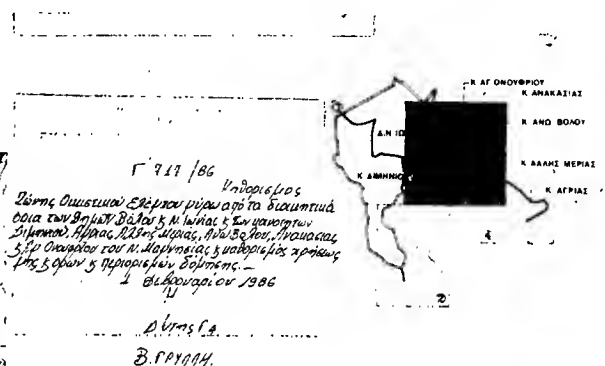
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 1985  
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ ΚΡΑΤΟΣ









- 
1. **ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΟΡΟΙΕΣ**  
Agricultural limits
2. **ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΑ ΠΕΔΙΑ**  
Archaeological sites
3. **ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ**  
Forest areas
4. **ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΤΩΝ**  
Zone of flora protection
5. **ΕΞΙΣΤΟΥΣΣΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ**  
Areas of existing industries
6. **ΥΠΟΛΟΙΠΟΝ ΑΓΡΟΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ**  
High yield agricultural land
7. **ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΤΑΣΗ ΓΙΑ ΟΥΡΑΝΟΓΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**  
Areas with a trend for urban development
8. **ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΤΑΣΗ ΓΙΑ ΟΥΡΑΝΟΓΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΧΑΡΟΧΕΙΑΣΜΟ**  
Areas with a trend for urban development and whole sale development
9. **ΑΓΡΟΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ**  
Agricultural land

•••••

' also "removing" anything you would consider "stereos" and  
last bank policy' aren't

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ: 1) Η Δ/ΝΣ "ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΟΛΗΣ 1962" υφίσταται τη Δ/ΝΣ των Διοικήσεων  
Προστασίας 1962.  
2) Στις "ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ" 74, τα όρια απομονωμένων σχεδίων ή οικισμών προ-  
σέγγισαν 23 περίπου με τα "Όρια σχεδίων" πόλης 1967 ή με τα όρια  
"ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΟΛΗΣ 17", σημειώνοντας ισότιμη τη πρώτη.

NOTES: 1) the limits of the "actual city 1982" are defined as the boundaries of all built areas in 1982.

2) In case that the limits of the legally approved plans or settlements before 1923 are the same as the "town plan boundaries 1987" or within the limits of the "actual city 1982", we note only the former.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ  
ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

**ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ Π<sup>①</sup>-1.1**

100 0 200 400 500  $\mu\text{m}$  (a)

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 1985

0 M A A A M E A E T H I

ΡΑΔΙΟΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	Ρ. ΚΛΟΥΤΣΙΝΙΩΤΗ
ΠΟΛΙΤΕΥΜΑΤΟΣ	ΧΡ. ΜΠΕΖΑΝΤΕ
	Θ. ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ
ΡΑΔΙΟΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	Κ. ΑΛΕΞΙΟΥ
	Μ. Γ. ΑΣΗΝ
	Β. ΖΑΦΕΙΡΙΔΗΣ
	Κ. ΚΑΝΤΙΚΟΣ
ΡΑΔΙΟΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	Κ. ΖΕΚΚΟΣ

ΟΙ ΚΟΥΡΟΙ ΑΥΤΟΥΣ	ΣΥΚΑΦΑΝΤΑΡΗΣ
ΠΡΟΒΑΛΟΜΕΝΟΥΣ	ΕΚΟΥΓΕΑ
ΤΟΥΟΥΡΑΦΟΙ	ΕΚΡΙΚΟΥ
	ΧΡΥΣΙΑΙΟΙ
ΤΟΥΜΕΤΑΚΟΣ	ΑΠΠΑΠΑΣΙΚΑΣ
ΟΥΡΟΚΑΙΝΟΣ	Γ. ΡΟΥΣΑΚΗΣ
ΜΑΙΟΥΣ-ΜΑΙΟΥΣ	Κ. ΧΟΤΟΓΙΑΝΝΙΤ



ΘΥΜΙΟΣ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ. - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ

